

Ásgarður
Grímsnes- og Grafningshreppi
Deiliskipulagsbreyting frístundabyggðar
Ásabraut 1-40 og Lokastígur 1-10
Greinargerð



Desember 2014

Ásgarður í Grímsnes- og Grafningshreppi Deiliskipulagsbreyting frístundabyggðar Ásabraut 1 – 40 og Lokastígur 1 - 10

Forsendur:

Stjórn Félags sumarlóðaeigenda Ásabyggð fékk EFLU Verkfræðistofu til þess að vinna deiliskipulagsbreytingu fyrir frístundabyggð í Ásgarðslandi, á milli Búrfellsvegar og Búrfellslækjar. Til þessa svæðis teljast lóðir við Lokastíg 1-10 og Ásabraut 1-40, alls 50 lóðir, sem liggja allar austan Hádegisáss. Gildandi deiliskipulag var samþykkt í sveitarstjórn 6. Júlí 2005. Forsaga þessa máls er orðin nokkuð löng. Gerðar hafa verið nokkrar deiliskipulagsbreytingar á svæðinu og þá aðeins fyrir hluta þess í hvert sinn. Þá hefur gætt ósamræmis varðandi mörk á milli lóða sem stafar af því að deiliskipulagið fyrir svæðið var ekki hnitsett. Markmiðið með deiliskipulagsbreytingu þessari er að hnitsetja allar lóðirnar og þá um leið fá fram raunstærð og legu hverrar lóðar. Í greinargerðinni verða raktar breytingar á hverri lóð fyrir sig. Með greinargerðinni fylgir uppdráttur er sýnir gildandi skipulag annars vegar og hins vegar breytt skipulag með hnitaskrá.

Aðkoma og aðstæður á skipulagssvæðinu:

Aðkoma að frístundabyggðinni er frá Þingvallavegi nr. 36 um Búrfellsveg nr. 351. Skipulagssvæðið er neðst í suðurhlíðum Búrfells, kjarri vaxið mólendi með mýrlendisflákum á milli. Svæðið liggur að Búrfellslandi í austri. Með suðurhlíð skipulagssvæðisins rennur Búrfellslækur og Geldingalækur með vesturhlíð. Nyrsti hluti svæðisins liggur að Búrfellsvegi. Reiknað er með sameiginlegu gámasvæði fyrir sorp frá frístundabyggðinni beggja megin Hádegisáss ásamt byggðinni vestan Búrfellsvegar. Staðsetning þess er við Búrfellsveg að austan verðu, beint vestur af Ásabraut 1.

Breyting frá gildandi skipulagi:

Meginbreyting frá gildandi skipulagi er sú að staðsetning aðkomuvega er nú innmæld og lóðir ná ekki inn á vegbrún eins og í gildandi skipulagi. Þá hafa lóðirnar verið hnitsettar, sem getur haft áhrif á raunstærð lóða. Með deiliskipulagsbreytingunni fylgir hnitaskrá. Hér eru raktar breytingar á lóðum frá gildandi skipulagi.

Lokastígur 1-10 Lóðirnar Lokastígur 1 og 3 eru í samræmi við deiliskipulagsbreytingu fyrir þessar tvær lóðir, samþ. 9. nóv. 2011, þar sem mörk á milli lóðanna voru færð til. Þar minnkar lóð 1 úr 8245m² í 6223m² og lóð 3 stækkar úr 8785m² í 10806m². Breytingin var gerð svo byggja mætti hús á lóð 3 vel ofan grunnvatnsstöðu. Samkvæmt upphaflegu skipulagi var lóð 1 7600m² og lóð 3 var 8500m² að stærð.

Lóðirnar austan megin Lokastígs, Lokastígur 2 – 10 eru hnitsettar að mestu samkvæmt lóðahælum sem fyrir voru á mörkum lóðanna. Engu að síður ber ekki saman gildandi skipulagi og deiliskipulagsbreytingu þessari varðandi flatarmál lóða 4 og 6. Þær eru minni en gildandi skipulag segir til um. Lóð 4 er 320m² minni og lóð 6 um 1.800m² minni. Vestur- og austurmörk lóðanna eru nokkuð styttri en greinir í gildandi skipulagi og flatarmál lóðanna þ.a.l. minna. Stærðir lóða 2, 8 og 10 eru sambærilegar fyrir og eftir skipulagsbreytingu. Byggingareitur á lóð 2 er minnkaður vegna nálægðar við Búrfellsveg. Hann er nú í 50m fjarlægð frá veginum.

Ásabraut 1-9 Lóðirnar Ásabraut 1-9 eru áþekkar því sem segir í gildandi skipulagi ef undan er skilin lóð 9 sem stækkar úr 7.300m² í 10.865m². Útlínur lóðarinnar eru þó í samræmi við gamla hæla sem fyrir voru á lóðinni. Lóð 1 er um 900m² minni en segir á gildandi skipulagi og er hún einnig í samræmi við hæla sem fyrir voru. Lóð 3 er einnig nokkuð minni en á gildandi skipulagi, um 1.100m². Hvað Fasteignaskrá varðar er munur á stærð lóðanna ekki þetta mikill. Þar er lóð 1 skráð jafnstór og á deiliskipulagsbreytingunni og lóð 3 er skráð 200m² stærri í Fasteignaskrá. Kvöð er á lóð 3 vegna umferðarréttar fyrir lóð 1 þar sem aðkomuvegur beggja lóðanna liggur um lóð 3. Lóðirnar við Ásabraut 1-9 liggja með austurbakka Geldingalækjar og ná því austurmörk þessara lóða í mesta lagi að læknum. Gönguleið á milli lóða 9 og 11 leggst af með þessari deiliskipulagsbreytingu.

Ásabraut 2-10 Lóð 2-4 er í samræmi við deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var 21. sept. 2006. Lóðir 4a-d, 6 og 6a-c eru í samræmi við deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var 6. júlí 2006. Lóð 8 er um 200m² minni en segir í gildandi skipulagi og lóð 10 tæpum 900m² minni. Skýringin á mismun þeirra lóða liggur í því að styttra er á milli veltenginga við aðalveginn um frístundabyggðina en gildandi skipulag gerir ráð fyrir.

Ásabraut 11-19 Lóðir 11 og 13 eru 241m² og 151m² stærri eftir breytingu, sem skýrist af legu aðkomuvegar auk þess sem svæðið umhverfis Köldulindarvörðu minnkar. Mörk á milli lóða 13 og 15 samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni voru dregin af núverandi eigendum lóðanna tveggja. Lóð 15 stækkar um 2.318m², úr 7.300m² í 9.618m², sem skýrist að nokkru af innmælingu aðkomuvegar auk þess sem gönguleið við austurmörk lóðarinnar er lögð niður frá gildandi skipulagi. Lóð 17 stækkar um 207m², sem skýrist fyrst og fremst af því að gönguleiðin á milli lóða 15 og 17 er lögð niður. Lóð 19 minnkar um 675m² sem stafar af mun á milli uppdráttu á staðsetningu aðkomu (sjá einnig lýsingu fyrir Ásabraut 21 og 23 hér neðar).

Ásabraut 12-20 Lóð 12 er 174m² stærri á deiliskipulagsbreytingunni en í gildandi skipulagi. Það misræmi má tengja aðkomu auk þess að gönguleið á milli lóða 12 og 14 er lögð niður. Lóð 14 er 6.515 m² stærri en á gildandi skipulagi og lóð 16 er ríflega 1.000m² stærri. Lögun lóðanna er nokkuð breytt, miðað við gildandi skipulag, en útlínur þeirra eru þó dregnar samkvæmt gömlum hælum sem fyrir voru á lóðunum.

Aðkomuvegur frístundabyggðarinnar sveigist til suðurs á móts við lóð 18. Þar liggur vegurinn nær mörkum Búrfells og þrengra verður um lóðina en sýnt er á gildandi skipulagi. Lóð 18 minnkar um ríflega 1.000m². Stækkun á lóð 20 skýrist af því að verið er að breyta mörkum á milli lóða 20 og 22. Að auki var reiknað með gönguleið á gildandi skipulagi, á milli lóða 18 og 20, sem fellur út (sjá einnig lýsingu fyrir Ásabraut 22 hér neðar). Við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar eru lóðir 12 og 14 skráðar á sömu eigendur. Það sama á við um lóðir 16-20 sem skráðar eru á einn og sama eiganda.

Ásabraut 21-31 Mörkum á milli lóða 21 og 23 er breytt. Sú breyting ásamt raunverulegri legu aðkomuvegar gerir það að verkum að stærð lóðar 21 minnkar úr 11.300m² í 7.699m² og lóð 23 stækkar úr 8.000m² í 10.860m². Eigendur lóðanna Ásabraut 19, 21 og 23 tóku sameiginlega ákvörðun um mörk á milli lóða sinna á meðan vinnu við deiliskipulagsbreytinguna stóð. Hnitsetning lóðamarkanna á uppdrætti deiliskipulagsbreytingarinnar er samkvæmt því. Lóð 25 er ríflega 1000m² stærri samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni sem skýrist af hnitsetningu, breyttri legu vegar og minnkun svæðis umhverfis Köldulindarvörðu. Lóð 27 er tæpum 800m² minni, sem stafar af hnitsetningu og legu vegar. Lóð 29 er 478m² stærri en á gildandi skipulagi. Hvað varðar lóðamörk á

milli lóða 25 og 27 annars vegar og lóða 27 og 29 hins vegar eru þau í samræmi við samkomulag sem eigendur þessara lóða gerðu sín á milli á meðan vinnu við deiliskipulagsbreytinguna stóð. Lóð 31 er 243m² minni en í gildandi skipulagi. Vesturmörk lóðarinnar, við Geldingalæk, eru nú bein lína og staðsetning vegarins nákvæmari.

Ásabraut 22-30 Eins og fyrr segir er verið að breyta mörkum á milli lóða 20 og 22 sem hefur áhrif til stækkunar á lóð 20 og minnkunar á lóð 22. Lóð 22 minnkar um rúmlega 1.000m². Auk þess hefur innmæld lega vegar áhrif á þennan stærðarmun. Aðkomuvegurinn liggur þarna nær mörkum við Búrfell en gert var ráð fyrir á gildandi skipulagi. Misræmi í stærð lóða 26 og 28 frá gildandi skipulagi stafar sér í lagi af gerbreyttum mörkum á milli lóðanna. Þau liggja nú í austur/vestur stefnu í stað norður/suður stefnu áður. Af þessu leiðir að hús sem skráð hefur verið á lóð 26 hingað til tilheyrir nú lóð 28. Þar sem aðkomuvegur þessara tveggja lóða liggur þvert yfir lóð 26 er kvöð á henni vegna umferðarréttar fyrir lóð 28. Lóð 30 er stærri samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni en áður sem skýrist af nokkuð breyttri legu aðkomuvegar að svæðinu auk aðkomuvegar að lóðum 24-28.

Ásabraut 32-40 Hvað lóðir 32-40 varðar er að mestu um að ræða hnitsetningu hæla sem fyrir voru á mörkum þessara lóða. Stærðarmunur lóða á milli gildandi skipulags og skipulagsbreytingar stafar af ónákvæmni í óhnitsettri teikningu upprunalegs skipulags sem og nákvæmari staðsetning aðkomuvegarins eins og víðast annars staðar á skipulagssvæðinu.

Stærðir lóða – samanburður í tölum:

Töflur 1 og 2 sýna stærðir lóða við Lokastíg 1-10 og Ásabraut 1-40 samkvæmt gildandi skipulagi, samkvæmt Fasteignaskrá og samkvæmt deiliskipulagsbreytingu þessari. Einnig sést mismunur flatarmáls hvernar lóðar, eftir því sem við á. Annars vegar á milli gildandi skipulags og deiliskipulagsbreytingarinnar og hins vegar á milli skráðrar stærðar hjá Fasteignaskrá og deiliskipulagsbreytingarinnar.

Lóðir úr landi Ásgarðs - Lokastígur 1 - 10						
Lóð nr.	Eldra skipulag m ²	Fast.skrá m ²	Deilisk.breyting m ²	Mism. Eldra dsk.	Mism. Fast.skrá	
1	7.600	7.600	6.222,9	-1.377,1	-1.377,1	
2	9.100	9.100	9.080,8	-19,2	-19,2	
3	8.500	8.500	10.806,3	2.306,3	2.306,3	
4	9.100	9.100	8.779,3	-320,7	-320,7	
6	9.100	9.100	7.292,0	-1.808,0	-1.808,0	
8	9.100	9.043	9.054,0	-46,0	11,0	
10	9.100	9.100	9.143,9	43,9	43,9	

Tafla 1 Flatarmál lóða við Lokastíg.

Lóðir úr landi Ásgarðs - Ásabraut 1 - 40						
Lóð nr.	Áður	Eldra deilisk. m ²	Fast.skrá m ²	Deilisk.breyting m ²	Mism.Eldra dsk.	Mism. Fast.skrá
1		7.000	6.101	6.101,0	-899,0	0,0
2		10.598	10.598	10.640,3	42,3	42,3
3		7.000	6.091	5.891,4	-1.108,6	-199,6
4a		8.277	8.277	8.276,7	-0,3	-0,3
4b		5.999	5.999	5.998,6	-0,4	-0,4
4c		8.463	8.463	8.463,5	0,5	0,5
4d		7.146		7.145,8	-0,2	
5		10.900	10.900	10.738,0	-162,0	-162,0
6		5.273	5.800	5.268,1	-4,9	-531,9
6a	Lokast.16	5.357	5.800	5.356,4	-0,6	-443,6
6b	Lokast.14	10.040	10.100	10.050,6	10,6	-49,4
6c	L.st.12(4d)	7.263	9.700	7.247,7	-15,3	-2.452,3
7		7.900	7.900	8.096,7	196,7	196,7
8		5.900	5.900	5.681,3	-218,7	-218,7
9		7.300	7.300	10.865,6	3.565,6	3.565,6
10		5.900	5.900	5.011,6	-888,4	-888,4
11		6.500	6.500	6.741,4	241,4	241,4
12		8.500	9.000	8.674,1	174,1	-325,9
13		7.300	7.300	7.450,9	150,9	150,9
14		9.600	9.000	16.115,4	6.515,4	7.115,4
15		7.300	7.300	9.617,7	2.317,7	2.317,7
16		7.300	7.300	8.317,9	1.017,9	1.017,9
17		10.500	10.500	10.707,0	207,0	207,0
18		8.400	8.400	7.318,7	-1.081,3	-1.081,3
19		12.800	12.800	12.124,6	-675,4	-675,4
20		8.400	8.400	9.100,0	700,0	700,0
21		11.300	11.300	7.699,0	-3.601,0	-3.601,0
22		8.400	8.400	7.366,0	-1.034,0	-1.034,0
23		8.000	8.000	10.860,6	2.860,6	2.860,6
24		11.600	11.600	11.600,2	0,2	0,2
25		8.000	8.000	9.087,8	1.087,8	1.087,8
26		10.000	10.000	7.662,1	-2.337,9	-2.337,9
27		8.000	8.000	7.206,1	-793,9	-793,9
28		8.400	8.400	10.929,4	2.529,4	2.529,4
29		6.800	6.800	7.278,3	478,3	478,3
30		8.100	8.100	8.702,8	602,8	602,8
31		6.800	6.800	6.557,5	-242,5	-242,5
32		12.700	12.700	12.346,5	-353,5	-353,5
34		9.000	9.000	9.750,5	750,5	750,5
36		10.200	10.200	10.092,5	-107,5	-107,5
38		5.800	5.800	7.244,5	1.444,5	1.444,5
40		8.500	8.500	8.591,9	91,9	91,9

Tafla 2 Flatarmál lóða við Ásabraut.

Gönguleiðir:

Á gildandi skipulagi er gert ráð fyrir gönguleiðum á milli lóða á sjö stöðum innan skipulagssvæðisins. Við skipulagsbreytinguna er gert ráð fyrir tveimur þeirra enda engin af þessum gönguleiðum á svæðinu nýtt sem slík. Þó er eðlilegt að reikna með gangandi umferð við Köldulindarvörðu þar sem segja má að sé miðja frístundabyggðarinnar. Þar stendur landið hærra en umhverfis og sést vel til allra átta. Svæðið á milli lóðanna Ásabraut 11 og 13 annars vegar og á milli Ásabrautar 9 og 31 hins vegar er því látið halda sér sem möguleg leið fyrir gangandi fólk.

Þá er ljóst að fækkun gönguleiða á svæðinu hefur áhrif á flatarmál næstu lóða.

Lóðamörk og byggingareitir:

Lóðamörk allra lóða eru hnitsett og fylgir hnitaskrá með uppdrætti deiliskipulagsbreytingarinnar. Byggingareitir eru ekki hnitsettir en í flestum tilfellum liggja þeir 10 m innan við lóðamörk hverrar lóðar. Öðru máli gegnir þó með lóðir sem liggja með Geldingalæk og Búrfellslæk. Byggingareitir lóða sem liggja með Geldingalæk eru 30 m frá vesturmörkum. Undanskilin er þó lóðin Lokastígur 1 þar sem byggingareiturinn fer næst lóðamörkum 10 m. Byggingareitir lóða sem staðsettar eru með Búrfellslæk liggja allir næst suðurmörkum 30 m ef frá er skilin lóðin Ásabraut 32. Þar liggur byggingareiturinn næst lóðamörkum með læk 21 m.

Byggingareitir lóða í frístundabyggðinni liggja hvergi nær mörkum viðkomandi lóða en 10m.

Að öðru leyti en hér greinir skulu skilmálar gildandi deiliskipulags gilda um skipulagssvæðið.

Selfossi 15. desember 2014

Samþykkt:

María Bjarnadóttir
EFLA Verkfræðistofa

Páll Bjarnason
EFLA Verkfræðistofa

Breytingar/Viðbætur 18. ágúst 2016:

Tafla 1 og 2 uppfærð í samræmi við breytingar á mörkum lóða.

Sambærilegar lagfæringar í texta greinargerðar.

Breytingar/Viðbætur 3. okt. 2016:

Bætt inn í greinargerð uppl. um gámasvæði fyrir frístundabyggðina og kvöð á lóð 3 við Ásabraut vegna umferðarréttar.

Breytingar/Viðbætur 13. sept. 2017:

Tafla 2 uppfærð í samræmi við breytingar á mörkum lóða.

Sambærilegar lagfæringar í texta greinargerðar.

Breytingar/Viðbætur 30. Apríl 2018:

Tafla 2 uppfærð í samræmi við breytingar á mörkum lóðar.

Sambærilegar lagfæringar í texta greinargerðar.

Samþykki stjórnar Félags sumarlóðaeigenda Ásabyggð vegna deiliskipulagsbreytingar fyrir Ásabraut 1-40 og Lokastíg 1-10 í landi Ásgarðs:

Dags. _____

Formaður stjórnar:

Gjaldkeri stjórnar:

Brynjar Haraldsson, kt. 220547-4779

Ómar Jóhannsson, kt. 200960-5059

Ritari stjórnar:

Meðstjórnandi:

Bergur Hauksson, kt. 280962-3419

Erling Ásgeirsson, kt. 290545-7490

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____

var samþykkt í sveitarstjórn þann _____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____